



---

**1. Opening en mededelingen**

Gestart wordt met bespreking van het convenant (agendapunt 2), . Beleidsmedewerker is voortaan op afroep beschikbaar om punten van de agenda toe te lichten.

**2. Bespreking concept tekst convenant 2025**

Het SBO heeft dezelfde tekst ontvangen als de stuurgroep. Tekstuele opmerkingen graag in de tekst zelf aangeven.

De werkwijze lijkt totaal te verschillen van eerdere jaren. Het is heel breed neergezet terwijl het tripartite afspraken betreft. Daarnaast worden de prestatieafspraken gemaakt voor twee jaar en niet meer voor één jaar. De rol van het SBO lijkt minimaal. Geprobeerd is om het SBO eerder een rol te geven door b.v. presentaties in de stuurgroep. Het is een zoektocht naar een goede werkwijze. Meer invloed op het proces in een eerder stadium betekent ook meer werk voor de leden van het SBO.

Bij de prestatieafspraken kan het SBO vragen om harde afspraken en in het hele proces input leveren. Voorstel: "het SBO moet vooral focussen op die afspraken waarop geëvalueerd kan worden. Het convenant geeft de richting aan, de prestatieafspraken bepalen waar de inzet op is en waarop er wordt afgerekend.

Procesmatig is het voorstel dat in de stuurgroep dilemma's worden besproken, zoals in de werksessie. Dus eerst vanuit de werkgroepen dilemma's ophalen en die bespreken in de stuurgroep. Daarvoor is goede voorbereiding nodig. Harde noten moeten te kraken in de stuurgroep. Tussen tekenen bij het kruisje en een verkenning zit een stap met een aantal dilemma's waarover gediscussieerd moet worden om tot een goed voorstel te komen. En daarbij wil het SBO graag betrokken worden; om voors en tegens te bespreken en een mening te vormen

SBO vindt het daarbij van belang dat afgesproken data en tijden niet naderhand nog gewijzigd worden. Voor de planning en de consultatie van de achterban is voldoende tijd nodig. Dit geldt met name voor de agenda van de wethouder.

Het SBO en de werkgroepen kunnen tot 11 oktober punten voor de prestatieafspraken inbrengen. Dan komt er een conceptlijst voor de stuurgroep en daarna zal het nog diverse keren op en neer gaan voordat ze vastgesteld worden. Er wordt een extra vergadering van het SBO ingepland op 28 oktober.

Het SBO wil graag in het convenant vastleggen dat jaarlijks monitoring en eventueel bijstellen van de prestatieafspraken plaatsvindt. Hetzelfde geldt voor het convenant zelf, dat heeft een looptijd van vijf jaar maar de voortgang moet in de gaten gehouden worden. De wijze van formuleren van de monitoring (de Excellijst) is daarbij van belang. Het helpt als de afspraken in duidelijke processtappen worden opgedeeld zodat het proces beter gevolgd kan worden.

Samenvattend de punten om in de volgende stuurgroep aan te kaarten:

- SBO afgevaardigde toevoegen aan de projectgroep.
- Vastleggen dat jaarlijkse monitoring en bijstelling plaatsvindt.
- Prestatieafspraken in processtappen opdelen zodat monitoring eenvoudiger is.
- Duidelijk afspraken over vergaderdata en niet meer wijzigen. Desnoods werken met een ambtelijk vervanger.

De concepttekst van het convenant wordt vervolgens doorgenomen.

Paragraaf 1: Tempo moet aandacht houden. Middenhuur is een discussiepunt, de gemeente wil dat de corporaties hier een grotere rol in nemen maar de corporaties zijn er terughoudend in. Er zit een dilemma in deze ambitie. Er is ook samenhang met gebiedsperspectieven en bouwen buiten de gemeentegrenzen. Hoe verhoudt zich dat? Het gaat om nieuwbouw, optoppen, splitsen etc. In het convenant gaat het om reële plannen. In de taskforce wordt de vertaling gemaakt en dat geeft inzicht in aantallen. Het SBO stelt voor om deze vraag helder te maken in het convenant. Hoe zorgen we voor meer woningen, wat zijn de mogelijke belemmeringen en wie lost ze op.

Pagina 3: Verkoop van sociale huurwoningen: alles wat wordt verkocht, moet worden gecompenseerd met nieuwbouw. De sociale voorraad in de stad mag niet afnemen. Dit kan door de HBO voor hun eigen corporatie overigens gemonitord worden via het indienen van een zienswijze.

Paragraaf 3: opgemerkt wordt dat de corporaties niet alléén verantwoordelijk zijn voor het verlagen van de CO2-uitstoot. De gemeente ziet wel een voortrekkersrol voor de corporaties in wijken met veel bezit. Voor woonwagens waarvoor huur betaald wordt, is de verhuurder aanspreekpunt voor verduurzaming. Dilemma is dat aardgasvrij maken gekoppeld is aan warmtenet en elektranet en daar zitten beperkingen. In de wijkuitvoeringsplannen neemt de gemeente de regie en geeft aan wat er gaat gebeuren. Dan wordt bijvoorbeeld Enexis erbij betrokken en wordt er meer mogelijk. Een tweede dilemma is dat de gemeente lokale normen maakt die soms strenger zijn dan de landelijke. Dat is lastig voor de corporaties, zeker als zij meegaan met een projectontwikkelaar. Het SBO wil afspraken opnemen over circulair bouwen die stevig, concreet en meetbaar zijn.

Paragraaf 3.2: de laatste zin moet een concreet aantal beschrijven, eventueel met het benoemen van randvoorwaarden. Voor het eerste jaar kan een inschatting gemaakt worden, in de jaren erna wordt het dan concreter gemaakt. Het SBO wil dan vooral opschrijven wat wel kan en de belemmeringen in beeld hebben om te kunnen werken aan oplossingen.

Paragraaf 4: in de vierde alinea staat een zin "Niet in alle... willen". En dit geeft precies aan dat de corporaties er niet alles aan kunnen doen. Ook hier weer een dilemma: spreiding over de stad. Het bezit van de corporaties zit in bepaalde wijken, de corporaties willen graag dat de gemeente de rest van de stad betreft. Het SBO wil een sterkere bewoording waarin aandacht voor spreiding nadruk krijgt.

Paragraaf 5: hier graag benoemen dat afspraken zoveel mogelijk worden geformuleerd in deelaafspraken die toetsbaar zijn in een bepaalde periode en die jaarlijks worden geëvalueerd. Dus prestatieafspraken kunnen worden bijgesteld maar niet bij alles moet dat mogelijk zijn. Er is afhankelijkheid van wat de overheid besluit. Er kan afgesproken worden dat, als aan een afspraak getornd wordt, dat in de stuurgroep goed besproken wordt. Zoals huuraanpassingen: volgt de corporatie de inflatie of het landelijk huurbeleid. De drie corporaties zullen niet hetzelfde huurbeleid gaan volgen. Het SBO wil de nadruk leggen op betaalbaarheid, hier zit een dilemma in relatie tot bouwen en verduurzaming.

In de convenants afspraken kan wel opgenomen worden dat de betaalbaarheid op redelijk niveau gehouden wordt en daarom gaat elke corporatie in overleg met de huurders. Het SBO moet de inzet duidelijk hebben, de formulering in het convenant mag scherper.

In de woonzorgvisie is de werkwijze van WiZ en eerlijke verdeling over de regio vastgelegd. In de woondeal staat een duidelijk aantal woningen dat in de regio gebouwd moet worden inclusief een fair-share. In de Wet op de regie staat alleen dat er een verordening moet zijn en een 30-40-30 regeling, deze wet is overigens nog niet aangenomen.

- Vanaf 1 oktober wordt vanuit WiZ gecommuniceerd over de "haastrij". Er wordt een nieuwe term voortaan gehanteerd: "wie wonen wil" Er wordt niet meer geloot.
- De omgangscodes worden gereviseerd. Begin oktober is de laatste afstemming en rond 16 oktober wordt hij gedeeld zodat HBO/SBO kan reageren. In november kan het dan naar de stuurgroep om getekend te worden.

### 3. Informatie vanuit de HBO's

HBO Tiwos: het advies op de huurprijsverhoging is niet meegenomen door de directie. Vorig jaar is ook niet veel gedaan met het advies over de begroting. Binnenkort is bespreking voor het Koersplan en het lijkt erop dat er komend jaar meer geld beschikbaar is voor leefbaarheid. Daarnaast zijn er een aantal kandidaat-bestuursleden voor de HBO. HBO Tiwos is ook bezig met wijziging omdat de platforms zijn afgeschaft. Het bestuur doet aan de huurdersvergadering voorstel voor benoeming van nieuwe bestuurders.

HBO TBV Wonen/Samen: de voorzitter gaat vertrekken, tot nu toe zijn er 11 reacties van mensen die mogelijk lid van de HBO willen worden. In 2026 loopt van een aantal bestuursleden de termijn af, mogelijk kan er met aspirant-bestuursleden gewerkt worden zodat zij alvast in hun rol kunnen groeien. Als er voldoende kandidaten overblijven, volgt verkiezing.

HBO Wonen99: er zijn volgende week themabijeenkomsten over klimaatadaptatie. Daarnaast zijn ze bezig met statutenwijziging om mogelijk te maken dat met individuele huurders gecommuniceerd kan worden

#### 4. Conceptverslag vergadering 10 juni 2024

Pagina 3, Jan is bezig de verslagen van de stuurgroepen samen te vatten en op de website te plaatsen. De volgende stuurgroep wordt nagevraagd of de verslagen op een andere locatie, b.v. door de gemeente worden gepubliceerd.

Het verslag wordt verder zonder op- of aanmerkingen vastgesteld. De actielijst is niet bijgewerkt.

#### 5. Stand van zaken symposium samen met WiZ

Reeds besproken.

#### 6. Rondvraag en sluiting

- Jan vraagt aan Ad wat de bijdrage van de HBO's is aan de SBO voor volgend jaar. Ad antwoordt dat hij met de begroting bezig is, dat zal rond 4.000 euro zijn per corporatie.
- Jan wil ook een datum prikken voor het eindejaarsetentje. Hij stuurt een datumprikker.
- 

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag. De voorzitter bedankt allen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering. De eerstvolgende vergadering is op **maandag 28 oktober om 9.45 uur.**

**Locatie volgt nog.**

### Bijlage 1 – actielijst

#### Actuele actiepunten en aandachtspunten

	<b>Acties</b>	<b>Termijn / Stand van zaken</b>
1.	Foto maken voor Stadsnieuws als iedereen aanwezig is en artikel insturen na laatste controle.	<i>Een van de volgende overleggen</i>
2.	Op papier zetten wat haar nieuwe functie inhoud bij de gemeente en om reactie vragen van het SBO om eventuele vragen over belangenverstremgeling vooraf aan te pakken	<i>Ingrid en reactie SBO</i>
3.	Vorbereiden en agenderen van de punten waarop het SBO advies- en instemmingsrecht heeft voor volgende vergadering	<i>Jan</i>
4.	Uitzoeken status stuurgroep en de rol van het SBO daarin	<i>Jan</i>
5.	Toestemming vragen om verslagen van de stuurgroep anoniem op de nieuwe website te plaatsen	<i>Jan</i>

240930\_BM